Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan S 62, Blatt 1, 1. Änderung

1. Art der Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. Bauweise

a = abweichende Bauweise

Ist in der Planzeichnung die abweichende Bauweise a festgesetzt, darf wie in der geschlossenen Bauweise ohne öffentlich-rechtliche Sicherung, daß vom Nachbargrundstück angebaut wird, auf die gemeinsame seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, sofern auf dem Nachbargrundstück nicht bereits ein Gebäude mit Abstand errichtet worden ist, zu dem der erforderliche Mindestabstand nach BauO NW nicht eingehalten wird. Wird nicht auf die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut, obwohl auf der Grundstücksgrenze bereits ein Nachbargebäude errichtet ist, ist ein seitlicher Grenzabstand nach den Vorschriften der BauO NW einzuhalten.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmen können bei vorhandenen Garagen, Carports und Stellplätzen und im Bereich der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zugelassen werden.

4. Mindestgröße der Grundstücke

4.1 Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt 225 qm.

4.2 Die Mindestgröße der Grundstücke, die als private Grünfläche festgesetzt sind, beträgt 750 qm.

5. Bindungen für die Bepflanzung

5.1 Die vorhandene Gehölzpflanzung im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" ist zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland" ist entlang des Fußweges eine 1,5 m breite, einreihige 2,0 m hohe Schnitthecke aus bodenständigen Laubgehölzen entsprechend der folgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für Zugänge ist pro Grundstück maximal eine Unterbrechung der Hecke von maximal 1,5 m Breite zulässig.

Pflanzliste:

Hainbuche	***(Carpinus betulus))***
Weißdorn	***(Crataegus monogyna)***
Rotbuche	***(Fagus sylvatica)***
Liguster	***(Ligustrum vulgare)***
Eibe	***(Taxus baccata)***

5.3 Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland" ist zum Mühlengraben entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 887, Flur 5, Gemarkung Sieglar eine 2,5 m breite, zweireihige, frei wachsende Hecke aus bodenständigen Laubgehölzen entsprechend der folgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste:

Feldahorn	***(Acer campestre)***
Vogelkirsche	***(Prunus avium)***
Eberesche	***(Sorbus aucuparia)***
Traubenkirsche	***(Prunus padus)***
Roterle	***(Alnus glutionsa)***
Kornelkirsche	***(Cornus mas)***
Roter Hartriegel	***(Cornus sanguinea)***
Haselnuß	***(Corylus avellana)***
Eingriffliger Weißdorn	***(Crataegus monogyna)***
Pfaffenhütchen	***(Euonymus europaeus)***
Heckenkirsche	***(Lonicera xylosteum)***
Hundrose	***(Rosa canina)***
Salweide	***(Salix caprea)***
Holunder	***(Sambucus nigra)***
Gemeiner Schneeball	***(Viburnum opulus)***

6. Private Grünfläche

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland ist bezogen auf die Summe aller baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Bauordnung NW (BauO NW) auf einem Grundstück eine Grundfläche (GR) von insgesamt 25 qm zulässig. Durch Terrassen und sonstige versiegelte Flächen kann die zulässige Grundfläche (GR) bis höchstens 37,5 qm überschritten werden. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante der baulichen Anlage) beträgt 53,40 m über NN. Die baulichen Anlagen müssen zum Mühlengraben (nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 887, Flur 5, Gemarkung Sieglar) einen Abstand von 5,0 m einhalten.

7. Nachrichtliche Übernahme

7.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf und der künftig erweiterten Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Eschmar.

7.2 Innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifens entlang der Gasfernleitung 139/2 der Ruhrgas-AG ist die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Leitung, die Einleitung von aggressiven Abwässern und sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, unzulässig. Ein Streifen von 2,0 m rechts und links der Leitung muß frei von Bäumen und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bleiben; Kronenschluß ist zulässig.

7.3 Die Eintragung des Mühlengrabens als Baudenkmal nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) ist vom Landschaftsverband Rheinland beantragt. Mit der Eintragung als Denkmal unterliegt der Mühlengraben den Vorschriften dieses Gesetzes.

8. Hinweise

8.1 Bei allen Grundstücken im Plangebiet, die erstmal bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vom Bauherrn nach den Vorschriften des § 51 a Landeswassergesetz zu prüfen, ob das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Dabei ist zu beachten, daß aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung nur Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers und Muldenversickerungen gesammelten Niederschlagswassers zulässig sind.

8.2 Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes dar und Bedarf unabhängig vom bau-

aufsichtlichen Anzeige-Genehmigungsverfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

8.3 Die Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sowie der „Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in der Wasserschutzzone“ sind zu beachten.

8.4 Vor Baumaßnahmen in Nähe der Gasfernleitung - auch außerhalb des Schutzstreifens - bittet die Ruhrgas AG, vertreten durch die Pipeline Engineering GmbH Essen, um Abstimmung.

8.5 Die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen in einem 3,0 m breiten Streifen ab der Böschungsoberkante des Mühlengrabens ist nach § 99 in Verbindung mit § 97 Landeswassergesetz (LWG NW) genehmigungspflichtig.